

REÇU  
LE 04 FEV. 2025

MONSIEUR ERIC PATUREL  
MAIRE  
27 RUE DE LA MAIRIE  
56470 LOCMIQUELIC

Lorient, le 22 janvier 2025

Objet : Procédure de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme  
Dossier suivi par : Anne-Elen Le Pavec, [anne-elen.lepavec@morbihan.cci.fr](mailto:anne-elen.lepavec@morbihan.cci.fr)  
Références : PR / LB / ELP / AELP

Monsieur le Maire,

Conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme qui prévoit de notifier la procédure de modification aux personnes publiques associées, vous nous avez transmis le document additif au rapport de présentation dans le cadre de la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme de votre commune, et nous vous en remercions.

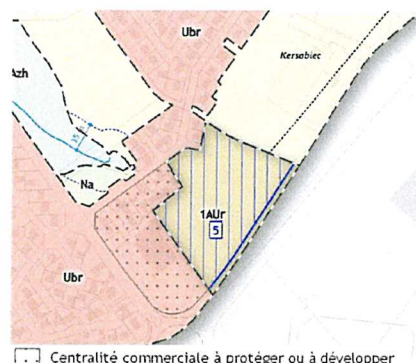
Concernant la mise en compatibilité du PLU avec le volet commercial du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Lorient, approuvé en 2018, le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT a défini des centralités commerciales et des zones d'activités commerciales (ZACOM). La commune de LOCMIQUELIC, pôle relai de l'agglomération, comprend une centralité de type 3 dans l'armature commerciale définie par le SCOT à laquelle sont associés différentes conditions d'installation. Ainsi, le projet de PLU doit s'inscrire en compatibilité avec les objectifs du DOO et les prescriptions du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) ainsi définis pour la commune.

Je vous prie de prendre connaissance de nos différentes remarques formulées ci-après sur les évolutions envisagées dans le cadre de la présente procédure.

### **Instauration d'un périmètre de centralité commerciale**

Conformément aux objectifs poursuivis par le SCOT du Pays de Lorient, vous avez défini un périmètre de centralité commerciale et nous souscrivons à cette instauration. Dans le chapitre 18 des dispositions générales relatif à l'organisation de l'activité commerciale, vous citez les activités soumises à cette disposition mais les constructions relevant de la sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » au sens de l'article R151-28 du code de l'urbanisme ne sont pas concernées. Or, nous préconisons de soumettre également ce type d'activités à cette disposition car elles concourent à la vitalité commerciale des centralités et peuvent aisément s'installer en centre-bourg. Il pourrait être contre-productif pour la vitalité de la centralité de permettre leur implantation en discontinuité du centre-bourg. Il est opportun de rappeler que le DOO du SCOT mentionne les activités de service parmi celles concernées par les dispositions du DAAC.

Par ailleurs, le SCOT du Pays de Lorient en vigueur n'a pas identifié de zones à vocation commerciale (ZACOM) sur la commune de LOCMIQUELIC excluant alors la possibilité d'installer de nouveaux commerces en zones périphériques. Vous avez défini un périmètre de centralité pour un site accueillant du commerce en bordure de la RD111, à proximité du giratoire de Kersabiec, et classé en secteur « Ubr » au règlement graphique. Selon nous, il ne répond pas aux caractéristiques d'une centralité définies par le SCOT notamment sur les critères de mixité fonctionnelle et de densité urbaine.



Nous tenons à rappeler que les nouvelles dispositions relatives à l'organisation commerciales ne remettent pas en cause les commerces existants et la continuité de leurs activités. Elles permettent aussi l'extension des commerces implantés en dehors de la centralité dans la limite de 20% de la surface de vente existante à la date d'approbation du SCOT.

### **Protection des rez-de-chaussée commerciaux**

Afin de protéger la vocation des rez-de-chaussée commerciaux, vous avez défini deux types de linéaires commerciaux selon le caractère restrictif des changements de destination. Ainsi, le « linéaire commercial à protéger » interdit le changement de destination autre que le commerce ou l'artisanat ou équipement d'intérêt collectif. Le « linéaire commercial protégé renforcé » proscribit également le changement de destination vers des activités tertiaires, bureaux et services. Nous souscrivons à la mise en place de cet outil réglementaire permettant de préserver la vocation économique des locaux identifiés par le règlement graphique. Afin de faciliter la compréhension de cette disposition, nous préconisons de la détailler davantage dans le chapitre 18 des dispositions générales du règlement écrit en expliquant ces deux niveaux de protection et leurs effets sur l'interdiction de changement de destination ou de sous-destination. Nous suggérons de rédiger cette disposition de manière à se conformer à l'article R151-28 du code de l'urbanisme en respectant les destinations et les sous-destinations en lien avec le lexique figurant dans les dispositions générales du règlement écrit. Nous proposons aussi d'intégrer la sous-destination « restauration » parmi celles autorisées dans les linéaires commerciaux.

Au sujet de l'identification au règlement graphique, le « linéaire commercial à protéger » est matérialisé uniquement sur le côté sud de la grande rue et les locaux commerciaux actifs existants sur le côté nord ne sont pas protégés. Nous proposons de matérialiser ce linéaire à l'axe de la rue ou des deux côtés de la rue dès lors que les locaux identifiés sont occupés par des activités commerciales, artisanales ou services.

### **Interdiction des activités médicales et paramédicales en zone d'activités périphériques**

Le règlement écrit applicable au nouveau secteur « Ucaia » correspondant à la zone artisanale de Kervern interdit les activités médicales et paramédicales mais permet l'installation de commerces et les activités de service (hors santé). Contrairement aux éléments présentés dans le document additif au rapport de présentation annonçant l'interdiction « de nouveaux logements d'activités commerciales et de constructions ou installations à usage de loisirs », l'article Ui1 du projet de règlement écrit ne le mentionne pas.





Nous préconisons de proscrire dans ce secteur l'installation de nouveaux commerces mais également les activités de service de toute nature et ce, en respect des prescriptions du SCOT. Il s'agit de préserver le foncier à vocation économique résiduel de la zone d'activités économiques de Kervern (en densification) pour des activités artisanales ou industrielles générant des nuisances et ne pouvant s'insérer dans le tissu urbain pour des raisons d'incompatibilité avec l'habitat.

### ***Aires de stationnement à prévoir***

Il est prévu de faire évoluer certaines dispositions relatives au nombre de places de stationnement requises pour la création de nouveaux logements dans le cadre d'une division parcellaire. Afin de faciliter l'installation d'activités commerciales, artisanales et de services au sein du périmètre de centralité commerciale, nous suggérons de profiter de la présente procédure pour faire évoluer la disposition réglementaire relative aux aires de stationnement à prévoir pour les activités en levant toute obligation pour les activités implantées au sein de la centralité commerciale. Concernant les activités économiques créées en dehors de la centralité commerciale et notamment en secteur « Ucaia », nous proposons de dimensionner les aires de stationnement selon les stricts besoins du projet afin d'utiliser le foncier à vocation économique à bon escient et d'encourager son optimisation.

### ***Autorisation de la vente directe pour les exploitations agricoles***

La présente procédure prévoit d'autoriser « les constructions ou installations nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole sous réserve que ces activités de diversification soient strictement liées à la vente directe en circuit court [...] ». Afin d'éviter tout risque de dérive sur la commercialisation en zone agricole, nous suggérons d'ajouter la mention « [strictement liées à la vente directe en circuit court] de produits issus de l'exploitation agricole concernée ».

### ***Production énergies renouvelables***

Concernant l'introduction de dispositions environnementales, il est envisagé d'instaurer en secteur « Ui » la règle suivante : « dans le cas d'une nouvelle implantation, d'une construction nouvelle ou d'une extension dépassant 500 m<sup>2</sup>, le taux de couverture de la consommation énergétique par ce dispositif doit être au minimum de 27% [...] ». Il conviendrait de préciser que le taux de couverture se définit par « la proportion de la surface de toiture devant être couverte par l'installation de production d'énergie renouvelable » et non, par la part des besoins de consommation énergétique à couvrir. Par ailleurs, le taux de couverture en vigueur est de 30% et non de 27%.

### ***Conclusion***

Pour conclure, nous souhaitons que nos remarques et nos propositions d'ajustement émises sur ce projet de modification du Plan Local d'urbanisme soient prises en compte avant l'approbation de la procédure.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

*Bien cordialement*  
  
Philippe ROUAULT